II – ACÓRDÃO

ACO-UTR-440/2025

Processo	-	TC/000480/2007
Embargante	-	Aroeira Imóveis Ltda.
Objeto	-	Embargos de declaração opostos em face do Acórdão da 51ª Sessão Ordinária Não Presencial, de 21/02/2024 – Secretaria Municipal de Planejamento (atual Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento)/Empresa Municipal de Urbanização (atual São Paulo Urbanismo) e Aroeira Imóveis Ltda. – Certidão 04/2006/Sempla – Proposta de participação na Operação Urbana Água Branca OUAB AB-014/2004, relativa ao imóvel situado na Rua Aquiles Orlando Curtolo, 349 – Contribuinte 197.056.0020-0

3.374ª Sessão Ordinária

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. SMUL. OPERAÇÃO URBANA ÁGUA BRANCA. CONHECIDOS. PROVIDOS, para sanar o erro material consistente na denominação da empresa. Votação unânime.

A C Ó R D Ã O

Vistos, relatados e discutidos estes autos, ora em sede de embargos de declaração, dos quais é Relator o Conselheiro ROBERTO BRAGUIM.

ACORDAM os Conselheiros do Tribunal de Contas do Município de São Paulo, à unanimidade, de conformidade com o relatório e voto do Relator, em conhecer dos embargos de declaração, por serem tempestivos e atenderem aos requisitos previstos no art. 144 do Regimento Interno desta Corte, e, quanto ao mérito, em dar-lhes provimento, para o fim de sanar o erro material consistente na denominação da empresa, que deve ser alterada para "Aroeira Imóveis Ltda.", cabendo a devida corrigenda.

Participaram do julgamento o Conselheiro Substituto GLAUCIO ATTORRE PENNA – Revisor, o Conselheiro EDUARDO TUMA e a Conselheira Substituta ANGÉLICA FERNANDES.

Presente o Procurador-Chefe da Fazenda *ad hoc* JOEL TESSITORE.

Plenário Conselheiro Paulo Planet Buarque, 02 de julho de 2025.

DOMINGOS DISSEI – Presidente
ROBERTO BRAGUIM – Relator

/gc

I – RELATÓRIO E VOTO DO CONSELHEIRO ROBERTO BRAGUIM – RELATOR

Processo:	**TC/000480/2007**
Interessadas:	Secretaria Municipal do Planejamento, Orçamento e Gestão – SEMPLA e Aroeira Imóveis Ltda.
Objeto:	Embargos de Declaração opostos por Aroeira Imóveis Ltda. – Operação Urbana Água Branca – Análise da Certidão nº 04/06/SEMPLA
Responsáveis:	Francisco Vidal Luna – Presidente da CTLU/Maria Angélica Travarolo Popoutchi – Presidente da EMURB
Valor:	R$ 1.098.355,53 (contrapartida)

RELATÓRIO

Trata-se da apreciação dos Embargos de Declaração opostos por Aroeira Imóveis Ltda. em face do V. Acórdão que, por unanimidade, reconheceu a ocorrência da prescrição na análise dos presentes autos, apenas sob os vieses punitivo e ressarcitório, restando preservada a função declaratória do provimento de mérito do julgado (nos Tribunais de Contas), e julgou irregular a Certidão 04/2006/Sempla relativa à Operação Urbana Água Branca, relevando as impropriedades formais ou de natureza meramente burocrática assinaladas pelas Unidades Técnicas, com encaminhamento de cópia do Relatório, Voto e Acórdão ao Ministério Público do Estado de São Paulo, para conhecimento dos fatos narrados e adoção das providências cabíveis.

Alega a Embargante, em síntese, a ocorrência de erro material no voto do Conselheiro Relator, que fez constar "Aroeira S/A", quando o nome empresarial correto é "Aroeira Imóveis Ltda.".

A Assessoria Jurídica deste Tribunal opinou pelo conhecimento e provimento dos Embargos, a fim de corrigir a inexatidão material referida no Recurso.

A PFM, ao seu turno, pugnou pelo provimento dos Embargos de Declaração opostos.

Por fim, a Secretaria Geral manifestou-se pelo conhecimento do Apelo em tela e, quanto o mérito, por seu colhimento, para que seja corrigido o erro material constante do voto.

É o relatório.

VOTO

Trata-se de análise dos Embargos de Declaração opostos por Aroeira Imóveis Ltda. em face do V. Acórdão que analisou a Certidão 04/2006/SEMPLA, emitida pela Secretaria Municipal do Planejamento, Orçamento e Gestão, relativa à Operação Urbana Água Branca.

O recurso deve ser conhecido, por ser tempestivo e atender aos requisitos previstos no art. 144 do Regimento Interno desta Corte. Em relação ao mérito, de fato, razão assiste à Embargante, pois necessária se apresenta a correção do erro material consubstanciado na identificação da empresa como "Aroeira S/A", ao invés da denominação correta, qual seja, "Aroeira Imóveis Ltda.".

Ante o exposto, conheço dos Embargos de Declaração em análise e os acolho, para o fim de sanar o erro material consistente na denominação da empresa, que deve ser denominada como "Aroeira Imóveis Ltda", cabendo a devida corrigenda.

É como voto.

TCM, 02 de julho de 2025.

ROBERTO BRAGUIM
Conselheiro Corregedor

DCF/RB

ACO-UTR-836/2024

Processo	-	TC/000480/2007
Interessadas	-	Secretaria Municipal de Planejamento (atual Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento)/Empresa Municipal de Urbanização (atual São Paulo Urbanismo) e Aroeira Imóveis Ltda.
Certidão	-	04/2006/Sempla – Operação Urbana Água Branca
Objeto	-	Proposta de participação na Operação Urbana Água Branca – OUAB AB-014/2004, relativa ao imóvel situado na Rua Aquiles Orlando Curtolo, 349 – Contribuinte 197.056.0020-0

51ª Sessão Ordinária Não Presencial

ANÁLISE. CERTIDÃO. SMUL. SP URBANISMO. Operação Urbana Água Branca. 1. Acolhida a preliminar de ilegitimidade de parte arguida pela SPObras, pois a proposta de participação na Operação Urbana ocorreu no âmbito da EMURB que, posteriormente extinta, foi sucedida pela São Paulo Urbanismo. 2. Declarada a prescrição sob os vieses punitivo e ressarcitório. PRESCRIÇÃO. IRREGULAR. Votação unânime.

A C Ó R D Ã O

Vistos e relatados estes autos, dos quais é Relator o Conselheiro ROBERTO BRAGUIM.

ACORDAM os Conselheiros do Tribunal de Contas do Município de São Paulo, à unanimidade, de conformidade com o relatório e voto do Relator, em sede de preliminar, em acolher a alegação de prescrição suscitada nestes autos sob os vieses punitivo e ressarcitório, restando preservada a função declaratória do provimento de mérito do julgado nos Tribunais de Contas.

ACORDAM, à unanimidade, com suporte nas manifestações dos Órgãos Técnicos desta Casa, em julgar irregular a Certidão 04/2006/Sempla relativa à Operação Urbana Água Branca, relevando as impropriedades formais ou de natureza meramente burocrática assinaladas pelas Unidades Técnicas.

ACORDAM, à unanimidade, em determinar o encaminhamento de cópia do relatório e voto do Relator e deste Acórdão ao Ministério Público do Estado de São Paulo, para conhecimento dos fatos narrados nestes autos e adoção das providências cabíveis.

Participaram do julgamento os Conselheiros RICARDO TORRES – Revisor, DOMINGOS DISSEI e JOÃO ANTONIO.

São Paulo, 21 de fevereiro de 2024.

EDUARDO TUMA – Presidente
ROBERTO BRAGUIM – Relator

/smv

Assinado digitalmente por EDUARDO TUMA
Data: 01/07/2024 11:41:04 -03:00
Signature powered by e-TCM Tribunal de Contas do Município de São Paulo

Assinado digitalmente por ROBERTO TANZI BRAGUIM
Data: 01/07/2024 12:09:23 -03:00
Signature powered by e-TCM Tribunal de Contas do Município de São Paulo

Item III) e-TCM nº 480/2007

Interessadas:	Secretaria Municipal do Planejamento, Orçamento e Gestão – SEMPLA Aroeira Imóveis Ltda.
Objeto:	**Operação Urbana Água Branca** – Análise da Certidão nº 04/06/SEMPLA
Responsáveis:	Francisco Vidal Luna - Presidente da CTLU Maria Angélica Travarolo Popoutchi – Presidente da EMURB
Valor:	R$ 1.098.355,53 (contrapartida)
Relator:	Conselheiro **ROBERTO BRAGUIM**

RELATÓRIO

Trata o presente da análise da Certidão n.º 04/06/SEMPLA, relativa à Operação Urbana Água Branca, disciplinada pela Lei nº 11.774/95[1], tendo como interessada Aroeira Imóveis Ltda., que apresentou duas propostas de participação, uma em 29.04.2004, no PA nº 2004-0.107.600-4, e outra em 18.04.2005, no PA nº 2005-0.090.123-2, tendo optado pela primeira que, pela data, não estava submetida à Lei nº 13.885/2004 – Lei de Zoneamento do Município de São Paulo, que só entrou em vigência em 09.02.2005.

[1] Lei nº 11.774/95 - Estabelece diretrizes e mecanismos para a implantação da operação urbana agua branca, define programa de melhorias, previsto para a área objeto da operação, e da outras providências.(PL 545/94)

O objeto da proposta apresentada, identificada como OUAB – 14/04, era a intervenção em um terreno de 2.096,48m² (real) e 2.084,00m² (escritura), localizado na Rua Achilles Orlando Curtolo nº 349, esquina com a Rua José de Oliveira Coutinho (SQL 197.056.0020-0), inserido no âmbito de abrangência da Operação Urbana Água Branca, sub área Marquês de São Vicente, local em que estava prevista a construção de um edifício de escritórios.

Em sua análise inaugural, a Subsecretaria de Controle Externo – SCE consignou os seguintes apontamentos e ressalvas:

12.1 – a Lei nº 11.774/95 - Operação Urbana Água Branca não prevê parcelamento do pagamento da contrapartida, entretanto, a interessada pagou-a a prazo;

12.2 – não houve apresentação da Caução Bancária; não houve formalização do Termo de Compromisso; a Certidão n° 04/06/SEMPLA – Operação Urbana Água Branca foi expedida após o Termo de Quitação, sem que houvesse a formalização do Termo de Compromisso (conexos ao item 12.1);

12.3 – não consta no PA a Anotação de Responsabilidade Técnica - ART dos Responsáveis Técnicos pela elaboração do Laudo de Avaliação;

12.4 – a publicação do despacho deve ocorrer em até 48 (quarenta e oito) horas após a reunião da

CTLU e o pagamento da contrapartida deve ser efetuado até o 10º dia útil desta publicação;

12.5 – Não consta Portaria publicada após 12.05.2005 (data da Portaria 3995/05) e antes de 14.02.2006 (reunião do GI que analisou a OU Água Branca) que designasse o Sr. César Augusto Sapia Pedro como representante titular da SMSP, o qual, embora estivesse relacionado na reunião do GI, consta como ausente desta;

12.6 – não consta Portaria específica do Secretário Municipal de Planejamento Urbano nomeando o Sr. Luiz Laurent Bloch, Secretário Executivo da CTLU. Também não consta Portaria de designação da Sra. Regina L. F. de Barros (presente na 20ª Reunião Ordinária de 25.05.2006), como membro da CTLU;

12.7 – o prazo máximo de 90 (noventa) dias após o recebimento do Laudo de Avaliação para a reunião da CTLU não foi obedecido;

12.8 - a CTLU não fixou prazo para o início da execução das obras, nos termos da OU Água Branca;

12.9 – de acordo com o art. 13, § 3º da Lei nº 11.774/95 - Operação Urbana Água Branca, as propostas devem ser divulgadas no Diário Oficial da Cidade com antecedência mínima de 15 (quinze) dias da apreciação pela CTLU, não constando no TC documento comprobatório dessa divulgação;

12.10 – na ata de reunião da CTLU de 09.06.2005 fornecida pela SEMPLA não constam as rubricas e assinaturas dos representantes presentes à reunião;

12.11 – o Despacho SEMPLA.CTLU/184/2006 de 25.05.2006 deveria ter sido publicado em no máximo 48 (quarenta e oito) horas após a reunião deliberativa da CTLU, o que não ocorreu;

Em sua análise de mérito, a Área Auditora concluiu pela irregularidade do conjunto de procedimentos adotados para a análise e a aprovação da Operação Urbana, tendo em vista que:

5.1 - a proposta de Operação Urbana sob análise foi aprovada com base na Lei nº 13.430/02 – Plano Diretor Estratégico e na LPUOS (Legislação de Parcelamento Uso e Ocupação do Solo) e não com base na Lei nº 11.774/95, que não definiu os índices a serem excepcionados, nem os seus limites máximos e/ou mínimos, motivo pelo qual, devido às suas características, trata-se de legislação com caráter muito mais de norma programática do que de norma específica de Operação Urbana e que, consequentemente, não permite que a Administração Pública a operacionalize;

5.2 - os alinhamentos e dimensões das vias cujas diretrizes viárias foram aprovadas pela Lei nº 11.774/95 – OUAB não foram definidos, criando uma insegurança jurídica aos proprietários de lotes lindeiros. Tal fato gera a possibilidade ao

Poder Público de fixá-los conforme sua conveniência, o que ofende os Princípios Constitucionais da Legalidade e da Impessoalidade;

5.3 - a data de assinatura do Termo de Encerramento (01.02.2005 - fl. 81) do Laudo de Avaliação Imobiliária (fls. 67 – 112) deve estar equivocada, pois os elementos comparativos da amostra da pesquisa imobiliária (fls. 82 – 109) foram datados em 04.11.2005, ou seja, 9 (nove) meses após a assinatura do Termo;

5.4 – a amostra utilizada para a obtenção do valor unitário básico está comprometida, pois dos 13 (treze) imóveis utilizados na homogeneização da pesquisa imobiliária, 11 (onze) apresentam dimensões inferiores às mínimas exigidas pelas Normas Técnicas, o que subestima o valor da contrapartida paga;

5.5 – mesmo que abstraída a subestimação da contrapartida paga, houve um equívoco no cálculo matemático relativo ao acréscimo de Área Computável ou da Área Adicional Computável, sendo o valor correto 3.042,64m2 (equivalente ao acréscimo de CA = 1,46). Consequentemente os valores abaixo deverão ser retificados: Área Total Computável (Projeto) = 5.126,64m2; Valor do Benefício = R$ 1.373.666,77; Contrapartida (C) = R$ 1.098.933,42.

Devidamente oficiadas para conhecimento e manifestação acerca das conclusões alcançadas por SCE, a então Secretaria Municipal de Planejamento – SEMPLA apresentou

esclarecimentos, assim como a Empresa Municipal de Urbanização - EMURB. Inicialmente, SEMPLA suscitou a ilegitimidade de parte de Manuelito Pereira Magalhães, pois este não era o Secretário Municipal à época dos fatos questionados, tampouco seria sua a responsabilidade pela decisão da CTLU – Câmara Técnica de Legislação Urbanística, seguido do enfrentamento das questões formais e de mérito apontadas pela Área Auditora deste Tribunal pelas duas Pastas.

Entretanto, as justificativas não foram capazes de alterar as conclusões antes alcançadas por SCE que, em novo pronunciamento, houve por bem relevar apenas os itens 12.6, 12.9 e 12.11 de sua análise formal, quais sejam: inexistência de Portarias específicas do Secretário Municipal de Planejamento Urbano nomeando servidores que especifica, divulgação na imprensa oficial das propostas com 15 (quinze) dias de antecedência da apreciação pela CTLU e publicação do despacho SEMPLA.CTLU/184/2006 em no máximo 48 (quarenta e oito) horas após a reunião deliberativa da CTLU, respectivamente. Ponderou a Área Auditora, ainda, que houve 17 (dezessete) dias de atraso no início do pagamento da contrapartida, que foi parcelada, sem a cobrança de juros, nem tampouco de multas e encargos financeiros devidos.

A Assessoria Jurídica, de início, propôs o acolhimento da alegação de ilegitimidade passiva em relação ao então Secretário Municipal de Planejamento, Manuelito Pereira

Magalhães Júnior, somente pelo fato de que, à época da aprovação da Operação Urbana em tela, não integrava a CTLU. Com relação à alçada do Presidente da CTLU, ressaltou seu entendimento pela responsabilidade individual dos integrantes da CTLU em relação ao ato administrativo que aprova a Operação Urbana, e não apenas de seu Presidente.

No mérito, corroborou o entendimento de SCE, no sentido de que a Lei n.º 11.774/95 adquiriu características majoritárias de norma programática, afastando-se da identificação de lei específica de Operação Urbana, ao deixar de definir os índices a serem excepcionados e os parâmetros concretos para sua aplicação, notadamente em razão da ausência de dispositivos que regulem a forma de pagamento da contrapartida fixada ou que autorize seu parcelamento. Destacou, ainda, que a amostra utilizada no cálculo do valor unitário básico do terreno não reflete a realidade do mercado, subestimando o valor da contrapartida negociada. Ao final, concluiu pelo não acolhimento da Operação Urbana em exame.

Em regular tramitação, determinei fossem oficiados os indicados pela SCE como responsáveis pelas falhas constatadas, Francisco Vidal Lune e Maria Angélica Travarolo Popoutchi. Em resposta, foram apresentados argumentos quase que idênticos aos da informação apresentada por SEMPLA, além de alegações referentes a não lavratura de Termo de

Compromisso e caução bancária, bem como ausência da cobrança de juros, multas e encargos financeiros pelo pagamento da contrapartida em atraso.

Na análise das referidas defesas, a Área Auditora reiterou suas conclusões anteriores, na íntegra, da mesma forma que a Assessoria Jurídica.

Devidamente identificados e intimados os participantes da 20ª Reunião Ordinária da CTLU – Câmara Técnica de Legislação Urbanística, foram colacionadas as defesas apresentadas por Pedro Ernesto Francisco Py, Maria Angélica Travaloro Popoutchi, Irineu Grecco Filho, Diana Tereza Di Giuseppe, Eduardo Alberto Cuce Nobre, Débora Sibantos Penteado Grimaldi, Newton Fiori Junior, Hussain Aref Saab, Stela Goldenstein, Francisco Vidal Luna, Jorge Pinto Furini, Ronald E. M. Y. Dumani e Associação Brasileira de Escritórios de Arquitetura, tendo transcorrido *in albis* o prazo assegurado para o Sr. Reinaldo de Barros Júnior.

Em nova análise face ao acrescido, a SCE houve por bem ratificar as conclusões alcançadas em seus relatórios anteriores, com exceção dos subitens 12.5, 12.7 e 12.8 da análise formal e do item 5.3 da análise de mérito.

A Assessoria Jurídica, após ratificar sua posição pelo não acolhimento da Operação Urbana que gerou a Certidão nº 04/06/SEMPLA, destacou que as peculiaridades do

caso concreto conduziam à responsabilização não apenas da CTLU, mas também do Grupo de Trabalho, criado nos termos do artigo 13, § 1º da Lei Municipal 11.774/95, motivo pela qual sugeriu fossem intimados seus integrantes para manifestação quanto aos aspectos técnicos – Relatório de Mérito de SCE, bem como a empresa interessada.

Acolhida a sugestão de remessa de ofício à Contratada, a empresa Aroeira Imóveis Ltda. apresentou suas razões que, analisadas pela Área Técnica deste Tribunal, não se mostraram suficientes para afastar as irregularidades materializadas em seus relatórios anteriores.

A seu turno, a Assessoria Jurídica destacou, à época, que o laudo apresentado pela Contratada descumpriu normas técnicas de avaliação de imóveis, o que subestimou o valor da área e, consequentemente, interferiu no montante estipulado como contrapartida, com possíveis prejuízos ao erário. Quanto à alegação da empresa de que, para eventual cobrança de valores remanescentes, seriam aplicáveis os institutos da prescrição e decadência, esclareceu que as decisões proferidas em atuação de controle exercida por esta Corte de Contas têm natureza declaratória e, portanto, imprescritível. Ainda em relação à prescritibilidade do débito, destacou a Súmula nº 282 do TCU, a qual dispõe que "as ações de ressarcimento movidas pelo Estado contra os agentes causadores de danos ao erário são imprescritíveis".

A Procuradoria da Fazenda Municipal – PFM, considerando o longo tempo decorrido desde as manifestações colacionadas pela Administração, pugnou por nova remessa de ofícios aos Órgãos Públicos responsáveis pelas questões debatidas nos autos.

Acolhida a sugestão nos termos propostos, a São Paulo Obras apresentou defesa que, analisada por SCE, não foi capaz de alterar as conclusões dos relatórios anteriores. Por sua vez, a Assessoria Jurídica se manifestou pelo acolhimento da preliminar de ilegitimidade passiva suscitada e, no mérito, acompanhou a Área Auditora.

A Secretaria Municipal de Gestão informou que houve transferência de atribuições da Secretaria Municipal de Planejamento – SEMPLA para a Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano – SMDU, atual Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento – SMUL, motivo pelo qual determinei o encaminhamento de ofício a esta última, para conhecimento e manifestação.

Com o envio de alegações e documentos pela SMUL, a Coordenadoria VII de SCE ratificou os apontamentos anteriores, com destaque para a necessidade de impugnação do Laudo de Avaliação apresentado, por não atender às Normas Técnicas vigentes (ABNT e IBAPE/SP), com consequências referentes à subestimação do valor da

contrapartida e prejuízo ao erário. Ao seu turno, a Assessoria Jurídica reafirmou suas manifestações precedentes pelo não acolhimento da Operação Urbana em exame.

De sua parte, a Procuradoria da Fazenda Municipal colacionou aos autos extensa manifestação e, ao final, pugnou pelo acolhimento da Operação Urbana em exame ou, ao menos, o reconhecimento de seus efeitos financeiros, jurídicos e patrimoniais.

Concluindo a instrução processual, a Secretaria Geral, calcada nas conclusões exaradas pelos Órgãos Técnicos deste Tribunal, opinou pelo não acolhimento da Operação Urbana em tela.

Em complemento à instrução processual, determinei fosse analisada a aplicabilidade da Resolução nº 10/2023, que versa sobre o instituto da prescrição, ao caso concreto.

Em sua manifestação, a Assessoria Jurídica consignou o decurso de mais de 5 (cinco) anos, contados do último marco interruptivo constante dos autos, consubstanciado no Relatório de Auditoria após ciência e oportunidade de defesa das partes. Contudo, salientou que, conquanto aplicáveis ao controle externo os prazos de prescrição das pretensões punitiva e ressarcitória, resta preservada a função declaratória do

provimento de mérito dos julgados nos Tribunais de Contas, inclusive no que diz respeito às eventuais determinações, recomendações e/ou outras providências de igual natureza, bem como que o eventual reconhecimento da prescrição – nos matizes ressarcitório e sancionatório – não irradia efeitos para outros procedimentos que extrapolem as suas atribuições/competências, notadamente aqueles conduzidos pelo Ministério Público ou pelo órgão de Origem, para fins de apuração de atos de improbidade – cujas ações de reparação são imprescritíveis, nos termos do Tema 897 de repercussão geral - e/ou criminais

A seu turno, a PFM não se opôs ao reconhecimento da prescrição da pretensão punitiva e/ou de ressarcimento, exclusivamente no âmbito do controle externo.

Por fim, a Secretaria Geral entendeu que o presente processo foi fulminado pelo instituto da prescrição. Sem prejuízo, com amparo nos artigos 12 e 13 da Resolução nº 10/2023, opinou pela possibilidade de continuidade do processo em relação aos demais aspectos da instrução ou julgamento, ratificando, neste caso, sua manifestação anterior colacionada aos autos. Na hipótese de deliberação pela não continuidade do mesmo, consigna que deverá se procedida a sua extinção, por decisão do Pleno.

É o relatório.

VOTO

A Operação Urbana Água Branca, instituída pela Lei Municipal nº 11.774/95, foi editada como instrumento de planejamento urbano mediante parceria entre o Poder Público e a iniciativa privada, tendo por escopo a realização de transformações urbanísticas com a promoção da melhoria da qualidade de vida dos moradores e desenvolvimento da área objetivada, com reduzida participação de recursos públicos.

A Equipe de Fiscalização, encarregada da análise da Certidão nº 04/06/SEMPLA, apontou diversos vícios formais e de mérito resumidos nos Relatórios elaborados no curso da tramitação processual, os quais foram corroborados nas manifestações da lavra da Assessoria Jurídica deste Tribunal.

Por primeiro, acolho a preliminar de ilegitimidade de parte arguida pela SPObras, tendo em vista que a proposta de participação na Operação Urbana em tela, aprovada pela Câmara Técnica de Legislação Urbanística – CTLU, ocorreu no âmbito da Empresa Municipal de Urbanização – EMURB que, posteriormente extinta, foi sucedida pela São Paulo Urbanismo - SP-Urbanismo. A São Paulo Obras – SPObras foi criada com inscrição independente no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas, autonomia administrativa e quadro de

funcionários próprios, passando efetivamente a operar apenas em 2010.

A responsabilidade *in casu* deve ser imputada a Francisco Vidal Luna, Presidente da CTLU e signatário do Despacho SEMPLA.CTLU/184/2006, no qual foi conferida a possibilidade de pagamento parcelado da contrapartida relacionada à Certidão em julgamento.

Na sequência, peço vênia para não me alongar nas irregularidades que retratam falhas de cunho formal, de características procedimentais ou meramente burocráticas, cuja demonstração e análise já foram devidamente efetuadas pelas Áreas Técnicas deste Tribunal. Não obstante, destaco que a Certidão n° 04/06/SEMPLA – Operação Urbana Água Branca foi expedida após o Termo de Quitação, sem que houvesse a formalização prévia do Termo de Compromisso, em afronta ao artigo 13, § 7º da Lei nº 11.774/95[2].

Permito-me focar, neste momento, nos apontamentos que comprometem a essência da Operação Urbana em referência e, com isso, debruçar-me sobre as questões que afetam o tema da contrapartida, diante de sua conexão direta com possíveis prejuízos ao Erário e ao interesse público, na medida em que reflete o montante destinado às transformações urbanísticas pretendidas.

[2] § 7º - A aprovação de proposta de Operação Urbana ficará condicionada a formalização de compromisso das obrigações e garantias mútuas entre o proponente e a Prefeitura.

Tal como demonstrado na documentação colacionada aos autos, o Laudo de Avaliação foi apresentado pela própria empresa interessada, sem a observância das normas técnicas de avaliação de imóveis, fato este que culminou na subavaliação do valor da área em questão e, por consequência, da contrapartida devida à Municipalidade.

A análise efetuada por SCE demonstrou que a amostra apresentada pelas avaliadoras na elaboração do Laudo utilizou 15 (quinze) elementos comparativos, dos quais apenas 2 (dois) satisfaziam condições de porte físico e/ou vocação para incorporação imobiliária, nos termos das Normas Técnicas Brasileiras. Os demais parâmetros que compunham o Laudo de Avaliação não eram dotados de elementos básicos para servir como comparação com o imóvel avaliando, objeto da Operação Urbana.

Neste ponto, afasto o argumento da PFM, no sentido de que a ausência de dispositivo legal específico apontando o critério a ser utilizado como base da avaliação, por si só, arredaria a existência de subjetividade em sua elaboração. De fato, a necessidade de adoção de critério objetivo quando da avaliação dos imóveis é questão que remonta à carga axiológica do sistema, notadamente aos princípios da transparência e

motivação, não havendo, portanto, necessidade de normatização pormenorizada para sua aplicação.

Ademais, não se discute a necessidade da elaboração de um documento fundamentado em parâmetros aferíveis, de modo a comprovar sua adequação aos valores praticados pelo mercado, em especial quando a avaliação em questão servirá de base para determinar o montante da contrapartida a ser paga em favor do erário e, em consequência, a ser revertida para as questões de cunho social estipuladas na legislação de regência.

Cabe um destaque para os registros dos Auditores de que não foram localizadas as guias de recolhimento das ART's dos engenheiros responsáveis técnicos pelo Laudo Técnico apresentado.

Estes elementos são suficientes para me conduzir à conclusão de que o valor da contrapartida, na hipótese, restou subestimado.

Igualmente irregular o parcelamento do valor da contrapartida observado no caso em tela. Como é cediço, a Lei nº 11.774/95 - Operação Urbana Água Branca não prevê essa hipótese.

Por fim, em relação à prescrição suscitada pela empresa Aroeira S.A, ressalto que o meu entendimento

sobre o assunto foi externado e amplamente detalhado no julgamento do e-TCM nº 2759/2006 (50ª SONP – dezembro de 2023), ao qual me reporto como razões de decidir.

Conforme fora apontado pela Assessoria Jurídica, com base em recentes estudos sobre o tema, houve evolução interpretativa oferecida, notadamente, pela jurisprudência do STF e então disciplinada no âmbito deste TCMSP pelo advento da Resolução 10/2023, no sentido da possibilidade de se reconhecer a prescrição da atividade de controle externo, contudo, limitada apenas aos seus vieses punitivo e ressarcitório, sem alcançar o âmbito declaratório.

De fato, os Tribunais de Contas têm a missão constitucional de auxiliar o Poder Legislativo no exercício do controle externo, não podendo dela se afastar. As Cortes de Contas integram a estrutura do Estado Democrático de Direito cabendo-lhes, pois, exercer, independentemente do tempo, a sua função. Além disso, a decisão a ser proferida pelo Tribunal de Contas é múltipla, vale dizer, acolhe Edital; declara a regularidade/irregularidade de Licitação, Contrato, Execução; examina a probidade da atuação do Chefe do Executivo elaborando parecer prévio das contas; aplica multa (sanção) a ordenador de despesa; determina a restituição de valores ao erário (ressarcitória); determina a instauração de processo administrativo (determinação); faz recomendações de aprimoramento à Administração (recomendação), dentre tantas

outras possibilidades, de modo que parte delas pode subsistir, ainda que outra não sobreviva depois de certo tempo.

Nesse cenário e sob essas balizas, acolho em sede preliminar a alegação de prescrição suscitada nestes autos, contudo, apenas sob os vieses punitivo e ressarcitório, restando preservada a função declaratória do provimento de mérito do julgado nos Tribunais de Contas.

Desta feita, com suporte nas manifestações dos Órgãos Técnicos desta Casa, que ficam fazendo parte deste voto, julgo irregular a Certidão nº 04/06/SEMPLA relativa à Operação Urbana Água Branca, relevando as impropriedades formais ou de natureza meramente burocrática assinaladas pelas Unidades Técnicas deste Tribunal.

Encaminhe-se cópia do Relatório, Voto e Acórdão ao Ministério Público do Estado de São Paulo, para conhecimento dos fatos narrados nestes autos e adoção das providências cabíveis.

TCM, 05 de fevereiro de 2024.

ROBERTO TANZI BRAGUIM:03999981873

Assinado de forma digital por ROBERTO TANZI BRAGUIM:03999981873
Dados: 2024.02.05 09:43:34 -03'00'

ROBERTO BRAGUIM
Conselheiro Vice-Presidente

DCF/RB